

相続税の減額・還付、申告業務等でお世話になっております、フジ相続税理士法人の金子海津と申します。

近頃、空き家問題がニュースや新聞を賑わせています。入居者がおらず、長期間放置された空き家は、倒壊の危険や景観・衛生状態の悪化といったマイナス面を抱えており、今や社会問題となっています。今回は、この空き家問題について取り上げたいと思います。

増え続ける「空き家」の問題が注目を集めています

近年の人口減少や高齢化等に起因し、空き家は増加の一途をたどっています。総務省より発表された「住宅・土地統計調査」（平成25年）によると、全国の空き家戸数は820万戸、全戸数に占める割合は13・5%で過去最高でした。

老朽化が進んで住めなくなった家ばかりでなく、郊外の住宅地などでよく目にする、雨戸を閉め切った「空き家予備軍」も問題になりつつあります。それらを考慮すると割合はさらに増える可能性があります。空き家率の比較的低い都市部においても、無視できない問題です。

国による空き家対策の指針「空き家対策特別措置法」

平成26年11月に、適切な管理がされていない空き家に対する取り組み方針を定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。現在、多くの自

治体が空き家条例を定め対策に取り組んでいます。その基本方針を国が示した形となります。主に空き家の所有者の適正管理を義務づけるもので、放置空き家の所有者に対して改善の勧告や命令を行うこと等を規定したものです。

すでに一部が施行されていますが、特に注目すべきなのは、今年5月26日に施行される「特定空家等」に対する措置でしょう。5月以降に住宅が「特定空家等」



『空き家に対する特別措置』

れていないものを指しますが、「特定空家等」は、これに加えて次の状態にある空き家を指します。

- ① 放置すれば倒壊等の危険性がある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより、著しく景観を損なっている状態
- ④ 周辺の生活環境の保全を図るために、放置することが不適切である状態

固定資産税が6倍になるとは？

住宅の敷地には固定資産税の特例が適用され、200㎡以下の場合、固定資産税標準額（固定資産税評価額）が更地の6分の1となります。お客様からも、「駐車場（または更地）より居住用の建物があつた方が、固定資産税は安いでしょう？」といった質問をよくいただきますので、皆様ご存じの特例ではないでしょうか。

現時点では、廃屋であっても居住用の建物が建っていれば6分の1になるので、空き家としてそのまま放置する方が、税制上有利になるという事実がありました。しかし、先述しました「特定空家等」の制度が施行されると、6分の1の優遇が受けられなくなる可能性があり、実質的に固定資産税が6倍になるわけです。

相続税評価上のデメリットも

さらに、空き家は相続税対策の側面から見ても不利になります。相続税法には、「小規模宅地等の特例」という規定があ

りますが、これは簡単に言うと、土地の評価額が一定の面積まで、自宅用地については80%減、貸付事業用地（アパート等）については50%減できる規定です。しかし、アパートが長期にわたって空室である場合、この「小規模宅地等の特例」を適用できなくなる可能性があります。

先日、ご相談にいらしたお客様で、東京郊外に完全空き家のアパートを2棟お持ちの方がいらっしゃいました。お客様自身、10年間ほど見に行っていないので、写真を拝見すると、残念ながら「特定空家等」と判断される可能性が十分にあると考えられました。このままの状態では相続が発生すれば、相続税評価上、土地は「貸家建付地」（更地の評価額より約20%減）ではなく、更地としての高い評価となります。その上、今後は固定資産税も6倍に上がるということであれば、やはり土地の売却等を含め対策を練る必要が出てきます。

今年より相続税が増税され、これまで相続税がかからなかった方でも、都内に一戸建てをお持ちでお子さんが一人のような場合、相続税がかかる可能性があります。ご両親が住んでいた家を相続しても住む予定がない、しかし処分するのは気が進まないという方もおられるかと思いますが、住まない場合には、代行業者等に月に1度は掃除をお願いするなど、管理が必要となります。思い切った、土地の有効活用を考えるタイミングと捉えてもよいかもしれません。